



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 209/211/213-A, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2928
E-mail: cap05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JOÃO CLAUDIO VENTURA BATISTA e à ANA CAMILA PEREIRA BRUM, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0043126-73.2015.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SILVIA REGINA contra JOÃO CLAUDIO VENTURA BATISTA e ANA CAMILA PEREIRA BRUM, na forma abaixo:

A DRA. MÔNICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à JOÃO CLAUDIO VENTURA BATISTA e à ANA CAMILA PEREIRA BRUM, que no dia **29.04.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04.05.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 256 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 252, 282 e 291 - descrito e avaliado às fls. 567/569 (em 18/06/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 18 dias do mês de junho do ano de 2024, às 07hs20min, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 2024/014468, do Processo nº 0043126-73.2015.8.19.0001, compareci na Rua Silva Pinto, nº 194, Apartamento 201, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ, para AVALIAÇÃO do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas por esta oficial com o auxílio da parte ré, Sr. João Cláudio Ventura Batista, CPF nº 112.142.477-50, morador do Apartamento 201 do Condomínio do Edifício Silvia Regina. Com base na observação e vistoria do imóvel, e informações prestadas pelo Sr. João Cláudio, que permitiu que esta oficial adentrasse no apartamento, onde procedi à AVALIAÇÃO DIRETA, conforme determinação judicial e laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 20.084, e na Inscrição Municipal de nº 1.522.695-4 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o mandado. Do Condomínio do Edifício Silvia Regina: Construção datada de 1982, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um prédio com sete andares, com quatro apartamentos por andar, em um total de vinte e oito unidades. Composto por dois elevadores, um social e um de serviço. No prédio só há monitoramento de câmeras de segurança apenas na recepção. São dois andares de garagem, térreo e subterrâneo, possuindo o apartamento 201 uma vaga de garagem fechada e demarcada no térreo. O prédio possui play e bicicletário. Trata-se de um prédio antigo, possuindo portão e frente em grades de ferro, portaria fechada com porta de vidro estilo blindex, hall de entrada decorado com chão em mármore que se encontra trincado em vários lugares, não possuindo acessibilidade. O condomínio não possui porteiro, tendo apenas um funcionário, o zelador, que cuida da limpeza do mesmo, sendo o síndico morador. O condomínio está localizado próximo a uma das entradas de acesso ao Morro dos Macacos. Do Apartamento 201: O apartamento possui 57m2. Situado no segundo andar, de frente, com vista livre da varanda da sala e vista parcial do Morro dos Macacos das janelas dos quartos. O imóvel é composto por uma sala com varanda, dois quartos, um banheiro social com box estilo acrílico e gás canalizado, cozinha, área de serviço e dependência. O apartamento é antigo com chão em cerâmica, precisando de reparos e pintura. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo, ampla rede de transporte público nas vias próximas, tendo proximidade a Praça Barão de Drumond, Boulevard Shopping, redes de supermercados, diversidade de comércio, Hospital Pedro Ernesto, clínicas, colégios, Escola Municipal Francisco Manuel, UERJ e UPP Macaco. Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 160.474,00 (cento e sessenta mil, quatrocentos e setenta e quatro reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 175.438,09 (cento e setenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e oito reais e nove centavos). Observação: Cumpre-me informar a este Juízo que esta OJA é nova na região de Vila Isabel, e mesmo recebendo informações a respeito da periculosidade de alguns locais, por engano, entrei na parte de maior periculosidade na Rua Silva Pinto, pois a numeração do imóvel da presente avaliação é na última quadra da rua, sendo uma das entradas de acesso ao Morro dos Macacos, local caracterizado como "área vermelha" pela UPP Macaco, o que inviabiliza o acesso de pessoas estranhas à Comunidade. Esta Oficial chegou em um horário muito cedo, encontrando crianças na rua indo para a escola, sendo atendida, de prontidão, pelo morador do imóvel, Sr. João Cláudio Ventura Batista, mas ao término da diligência me deparei com três homens armados a poucos metros da saída do condomínio, o que me causou grande susto, aflição e medo. Segundo a parte, a chegada desta OJA coincidiu com a troca de turno dos "seguranças/olheiros" do tráfico, o que justifica ter ido até o endereço atenta, mas sem ter visualizado homens armados e ter

sido abordada pelos mesmos. Com a ajuda do Sr. João Cláudio, conseguiu sair do local, mas não sendo identificada como Oficial de Justiça da área cível, pois havia o risco de sofrer algum desacato ou agressão devido à profissão.- Conforme Certidão do 10º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20.084, (R-16) em nome de Kazuhiro Uekane e s/m. Maria Alice Belfort Uekane, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77.- Conforme Escritura de Compra e Venda acostada às fls. 59/61, datada de 17/06/2014, consta como Outorgantes Vendedores: Kazuhiro Uekane, e sua esposa Maria Alice Belfort Uekane, e, como Outorgados Compradores: João Claudio Ventura Batista e Ana Camila Pereira Brum, solteiros.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1522695-4): R\$ 1.418,88 (hum mil, quatrocentos e dezoito reais e oitenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 647202-1): R\$ 718,87 (setecentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ 228.593,78 (duzentos e vinte e oito mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e oito centavos), conforme planilha datada de 04/02/2026.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante do débito condominial incidente sobre o imóvel conforme autorização do condomínio.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site da Leiloeira).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil"; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% à Leiloeira.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dois dias do mês de março de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Meire Lucia Fernandes, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Mônica de Freitas Lima Quindere - Juíza de Direito.